

## Lp Sepän korvaava uudisrakennus Tehtaanpuisto



## Sijainti



## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> Lp Sepän korvaava uudisrakennus				<b>Hankenumero</b> 2821U20151		
<b>Osoite</b> Tehtaanpuisto, Sepänkatu 2				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> -		
<b>Sijainti</b> 5 Punavuori				<b>Kiinteistöobjekti</b> 2415		
<b>Käyttäjät/toiminta</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> 50		
<b>Rakennuksen nykyiset laajuustiedot</b>		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	
		235	138		860	
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Eteläisessä Helsingissä on muuta kaupunkia vähemmän leikkiuistotoimintaa väestöpohjaan suhteutettuna. Uudisrakennus korvaa Tehtaanpuistossa sijaitsevan leikkiuistorakennus Sepän huonokuntoiset tilat. Turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat luovat hyvät edellytykset leikkiuiston toiminnalle.						
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 10/2021 RI 113,8 ; THI 190,1 )						
		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus		292	200	166	1 400 000 €	
Yhteensä		292	200	166	1 400 000 €	
Investointikustannusten jakautuminen					4795 € / brm <sup>2</sup>	
					7000 € / htm <sup>2</sup>	
					28 000 € / asiakas	
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>						
	PO-vuokra (€/htm <sup>2</sup> /kk)	YP-vuokra (€/htm <sup>2</sup> /kk)	Hallintokulut (€/htm <sup>2</sup> /kk)	Kokonais- vuokra (€/htm <sup>2</sup> /kk)	Kokonais- vuokra (€/kk)	Kokonais- vuokra (€/v)
Tuleva vuokra (200 m <sup>2</sup> )	32,25	9,25	0,50	42,00	8400	100 800
Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet ja siihen varataan noin 23 000 euroa. Luku ei sisällä tietotekniikan käynnistämiskustannuksia, jotka ovat noin 4000 euroa. Arvio muuttokustannuksista on noin 3108 euroa, siivouskustannusarvio on noin 7020 euroa/vuosi. Vuosittaiset toiminnan kustannukset ovat noin 240 721 euroa/vuosi.						
<b>Hankkeen aikataulu</b> Toiminta alkaa uusissa tiloissa 1/2023.						
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Hankkeelle on varattu talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa 2021-30 (kohdassa 802 01 02) määrärahaa yhteensä 1,5 milj. euroa siten, että toteutus on vuosina 2021-2022.						
<b>Väliaikaiset tilat</b> Rakentaminen edellyttää olevan leikkiuistorakennuksen purkamista ja toiminnan siirtämistä muihin alueella sijaitseviin kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan tiloihin.					Väliaikaisten tilojen kustannusarvio - €	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Hanke toteutetaan moduulirakenteisena sr-urakkana. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Uudisrakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.						
<b>Lisätiedot</b> Lämpöeristämättömien tilojen suuri osuus (n. 1/3) rakennuksen kokonaisalasta korottaa laskennallista neliöhintaa. Poikkeamispäätöksen ehtona oli riittävän laadukas, rakennusvalvonnan puoltama rakentaminen arvoalueella. Purkukustannuksia ei ole huomioitu korvaavan uudisrakennuksen vuokralaskelmassa.						

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta .....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	3
4	Hankkeen laajuus .....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	4
6	Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet .....	4
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	5
8	Rakentamiskustannukset.....	5
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	5
10	Ylläpito ja käyttötalous .....	6
11	Alustava aikataulu.....	6
12	Rahoitussuunnitelma .....	6
13	Väliaikaiset tilat.....	6
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	6

### Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän tarvekuvaus ja tarvepäättös
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Viitesuunnitelmat

Tekniset liitteet (BEM-projektipankissa):

- Liite 5 Päiväkodin käsikirja 20199
- Liite 6 Paivahoito-nuorisotilat
- Liite 7 Energiatehokkaan palvelurakennuksen suunnitteluohje 2020-01-12
- Liite 8 helsingin \_kaupungin \_esteettomyyslinjaukset
- Liite 9 Helsingin kaupungin palvelurakennukset sähkö- tele- ja turvajärjestelmät suunnittelu- ja toteutusohje 2020\_210220
- Liite 10 Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelma
- Liite 11 Hulevesien\_hallinta\_tonteilla, lokakuu 2017
- Liite 12 Jätehuollon\_suunnitteluohje\_v1.2\_02102019
- Liite 13 Kaskon tilojen turvallisuussuunnitteluohje 2019 FD
- Liite 14 Kaskon-rakennushankkeen-digiohje-versio20200301- (003)
- Liite 15 LVI-suunnitteluohje vers 1.9\_20211020
- Liite 16 Maa- ja kalliooperayksikko\_pohjarakennussuunnittelijana
- Liite 17 Lp Seppä ympäristötekniset tutkimukset
- Liite 18 Johtokartta
- Liite 19 Poikkeamispäättös
- Liite 20 Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Lp Sepän korvaava uudisrakennus
Osoite:	Tehtaanpuisto, Sepänkatu 2
Sijainti:	5 Punavuori
Laajuus:	292 brm <sup>2</sup> , 200 htm <sup>2</sup> , 166 hym <sup>2</sup>
Hankennumero:	2821U20151
Kiinteistöobjekti:	2415

Kyseessä on uudisrakennus, joka korvaa nykyisen, huonossa kunnossa olevan Lp Sepän tilat. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuspaikasta

### Kaavatilanne

Puistoalue esiintyi nykyisen muotoisena ensimmäisen kerran 1800-luvun lopun kaavassa, jolloin puistoa ympäröivät kadut ja korttelit saavat muotonsa. Tehtaanpuiston leikkitoiminnot sijoittuivat puistoon jo 1900-luvun alussa, jolloin puiston itäreunaan perustettiin yksinkertainen leikkikenttä.

Paikalla on ollut leikkipuistorakennus 1960-luvulta lähtien. Nykyinen 1990-luvulla rakennettu on todettu huonokuntoiseksi ja rakennus on osin painunut. Tehtaanpuisto on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) Eiran kaupunginosa, Huvilakadun korttelit ja Mikael Agricolan kirkko. Tehtaanpuisto on myös Helsingin kaupungin määrittelemä arvoympäristö.

Leikkipuisto tarvitsee toimintaa tukevat sisätilat. Leikkipuistotoiminnan jatkuminen Tehtaanpuistossa on tärkeää koko Punavuoren alueelle. Alueen voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1977. Koko Tehtaanpuistoa koskeva merkintä on P eli puistoalue. Leikkipuistoa tai sen leikkipuistorakennusta koskevia kaavamerkintöjä ei ole.

Poikkeamispäätös on myönnetty vanhan leikkipuistorakennuksen korvaavan uudisrakennuksen rakentamiseksi Tehtaanpuistoon 12.4.2021.

### Rakennuspaikka ja rakentamiskelpoisuus

Korkeusasemat vaihtelevat nykyisellään noin +9,2 ja +9,5 välillä.

Tontin nykyinen rakennus on perustettu murskekerroksen varaan. Alue on rakennettavuudeltaan hyvää. Kallio sijaitsee lähellä maan pintaa, parin metrin syvyydessä. Alueella ei ole tiedossa maaperän pilaantuneisuutta aiheuttanutta toimintaa. Kynnysarvomaat tulee viedä luvanvaraiseen vastaanottoipaikkaan ja niiden hyötykäyttö tulee varmistaa viranomaiselta.

Uudisrakennus perustetaan anturoilla vähintään 300 mm murskekerroksen välityksellä kallion varaan. Anturanalustäytöt tehdään kallioon saakka. Rakennuspaikat salaojitetaan ja maanvastaiset rakenteet routasuojataan. Rakennuksen lattiat tehdään kantavina tuuletettavina alapohjina

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu

Eteläisessä Helsingissä on muuta kaupunkia vähemmän leikkipuistotoimintaa väestöpohjaan suhteutettuna.

#### Toiminnalliset perustelut

Uudisrakennuksen turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat luovat hyvät edellytykset leikkipuiston toiminnalle alueen palvelutarpeisiin.

#### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Nykyinen Lp Seppä on yksikerroksinen, vuonna 1989 valmistunut Helsingin kaupungin leikkipuistorakennus. Kiinteistön kunto edellyttäisi kuitenkin kiireellisesti laajempia korjaustoimenpiteitä, jotka kohdistuisivat muun muassa perustuksiin, julkisivuihin, vesikattoon ja ilmanvaihtojärjestelmään.

Tehtyjen selvitysten pohjalta on päädytty vaihtoehtoon, jossa nykyinen rakennus puretaan ja korvataan uudisrakennuksella.

*Liite 2 Käyttäjän tarvekuvaus ja tarvepäättös*

### 4 Hankkeen laajuus

#### Toiminnan kuvaus

Toteutettava uudisrakennus sijoittuu tiiviiseen kaupunkirakenteeseen.

Puistokorjauksen yhteydessä vuonna 2024 uudistettavat piha-alueet tarjoavat sekä käyttäjille että alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet. Lisäksi tarkoituksenmukaisella ja turvallisella tilasuunnittelulla tuetaan tilojen aktiivista asukaskäyttöä.

#### Hankkeen laajuus

Rakennuksen arvioitu laajuus on:

bruttoala 292 brm<sup>2</sup>

huoneistoala 200 htm<sup>2</sup>

hyötyala 166 hym<sup>2</sup>.

#### Laatutaso

Suunnitteluratkaisun lähtökohtana on kasvatuksen ja koulutuksen toimialan leikkipuistokonseptin mukaisen rakennuksen tyyppimalli ja tilaohjelma.

Rakennus suunnitellaan Helsingin normaalin laatutason mukaiseksi siten, että se on tilankäytöllisesti tehokas ja toiminnallinen. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, luonnonvalon hyödyntämiseen, paloturvallisuuteen ja äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen.

Tilasuunnittelun laatutavoitteena on tilojen monikäyttöisyys.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset valitaan siten, että ne ovat kulu- tusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Uudisrakennuksen laatutason lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2 ilman jäähdytystä
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

*Liite 3 Tilaohjelma*

*Liite 4 Viitesuunnitelmat*

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tontti sijaitsee keskusta-alueen tiiviissä kaupunkirakenteessa ja valtakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä.

Leikkipuistorakennuksen lämpimät sisätilat on tarkoitus toteuttaa moduulirakenteisina kustannusten alentamiseksi ja rakentamiseen tarvittavan ajan lyhentämiseksi.

Perustukset, julkisivut ja vesikatto toteutetaan paikalla rakentaen normaalia korkeampien kaupunkikuvallisten vaatimusten vuoksi.

Uudisrakennuksen luonnossuunnitelmia on käsitelty ja puollettu rakennusvalvonnan kaupunkikuvatyöryhmässä 10.5.2021, mikä oli poikkeamispäätöksen ehtona.

## 6 Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet

### Elinkaaritavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat Helsingin kaupungin elinkaaritavoitteet, joilla pyritään energiatehokkaaseen, elinkaarikestävään, luontoarvot huomioivaan sekä resurssi- viisaaseen rakentamiseen.

### Energiatavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on Helsingin kaupungin energiatehokkuus- sekä Hiilineutraali Helsinki 2035- tavoitteiden kautta määräystasoa parempi energiatehokkuus.

## Jätehuolto

Hankkeessa noudatetaan Helsingin kaupungin jätehuollon suunnitteluohjetta. Suunnittelun lähtökohdista on mahdollista kaikkien erilliskerättävien jätteiden tehokas syntypaikkalajittelu.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Hankkeen toteuttamisella saavutetaan terveelliset, turvalliset ja esteettömät tilat.

Tilat mahdollistavat yhteisöllisyyden lisäämisen alueella.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 osalta mm. seuraavia tavoitteita:

”Maailman paras ja yhdenvertaisin paikka oppia”

”Yhdenvertainen ja kansainvälinen Helsinki”

”Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta vaalitaan”

”Toimiva ja kaunis kaupunki”

### Hankkeen riskit

Hankkeen riskinä nähdään työmaa-aikana tontin ahtaus ja sijainti tiiviissä kaupunkirakenteessa sekä rakentaminen puistoalueelle. Läheinen asutus on huomioitava työmaaajärjestyksessä. Turvalliset kulkureitit on varmistettava. Lähiympäristön puusto säilytetään ja suojataan vaurioitumiselta.

## 8 Rakentamiskustannukset

Arvioidut rakennuskustannukset ovat 1 400 000 €.

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 10/2021, RI 113,8 ja THI 190,1 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 400 000 € (4795 €/brm<sup>2</sup>).

## 9 Tilakustannus käyttäjälle

Jos hankepääätöksen mukainen enimmäiskustannus toteutuu, tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaisesti suunnitellulle noin 200 htm<sup>2</sup> kokonaislaajuudelle, määritelty tilakustannus, eli sisäinen vuokra on enintään 100 800 euroa vuodessa ja kuukaudessa enintään 8400 eli 42 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Tästä pääomavuokran osuus on noin 32,25 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 77 400 euroa vuodessa sekä ylläpitovuokran noin 9,25 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 22 200 euroa vuodessa. Kokonaisvuokra sisältää myös hallintokulun 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 1 200 euroa vuodessa.



Enimmäispääomavuokra tarkistetaan indeksikorjatun enimmäishinnan (urakkavaiheen tarjoushintaindeksi) mukaan. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Rakentaminen edellyttää nykyisen Lp Sepän purkamista ja toiminnan siirtämistä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan muihin toimipisteisiin lähialueella.

Purkukustannuksia ei ole huomioitu korvaavan uudisrakennuksen vuokralaskelmassa.

## **10 Ylläpito ja käyttötalous**

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet ja siihen varataan noin 23 000 euroa. Luku ei sisällä tietotekniikan käynnistämiskustannuksia, jotka ovat noin 4000 euroa. Arvio muuttokustannuksista on noin 3108 euroa, siivouskustannusarvio on noin 7020 euroa/vuosi. Vuosittaiset toiminnan kustannukset ovat noin 240 721 euroa/vuosi.

## **11 Alustava aikataulu**

2/21-10/21 poikkeamispäätös, kaupunkikuvatyöryhmän käsittely ja hankesuunnittelu  
11/21 kustannuslaskenta, hyväksynät ja päätökset  
12/21 sr-urakkakyselyt  
1/21-2/22 suunnittelu ja rakennuslupa 2 kk  
3/22-4/22 toteuttajan hankinnat 2 kk  
5/22-6/22 rakentamisaika (tehtaalla) 2 kk  
6/22 vanhan rakennuksen purku  
7/22-12/22 rakentamisaika tontilla 6 kk

## **12 Rahoitussuunnitelma**

Hankkeelle on varattu talonrakennushankkeiden rakentamishajelmassa 2021-30 (kohdassa 802 01 02) määrärahaa yhteensä 1,5 milj. euroa siten, että toteutus on vuosina 2021-2022.

Rakennushankkeiden investointiohjelmassa hankkeen rakentaminen ajoittuu vuodelle 2022.

## **13 Väliaikaiset tilat**

Rakentaminen edellyttää olevan leikkipuistorakennuksen purkamista ja toiminnan siirtämistä muihin alueella sijaitseviin kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan tiloihin.

## **14 Toteutus- ja hallintamuoto**

Hanke toteutetaan moduulirakenteisena sr-urakkana.  
Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.  
Uudisrakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.